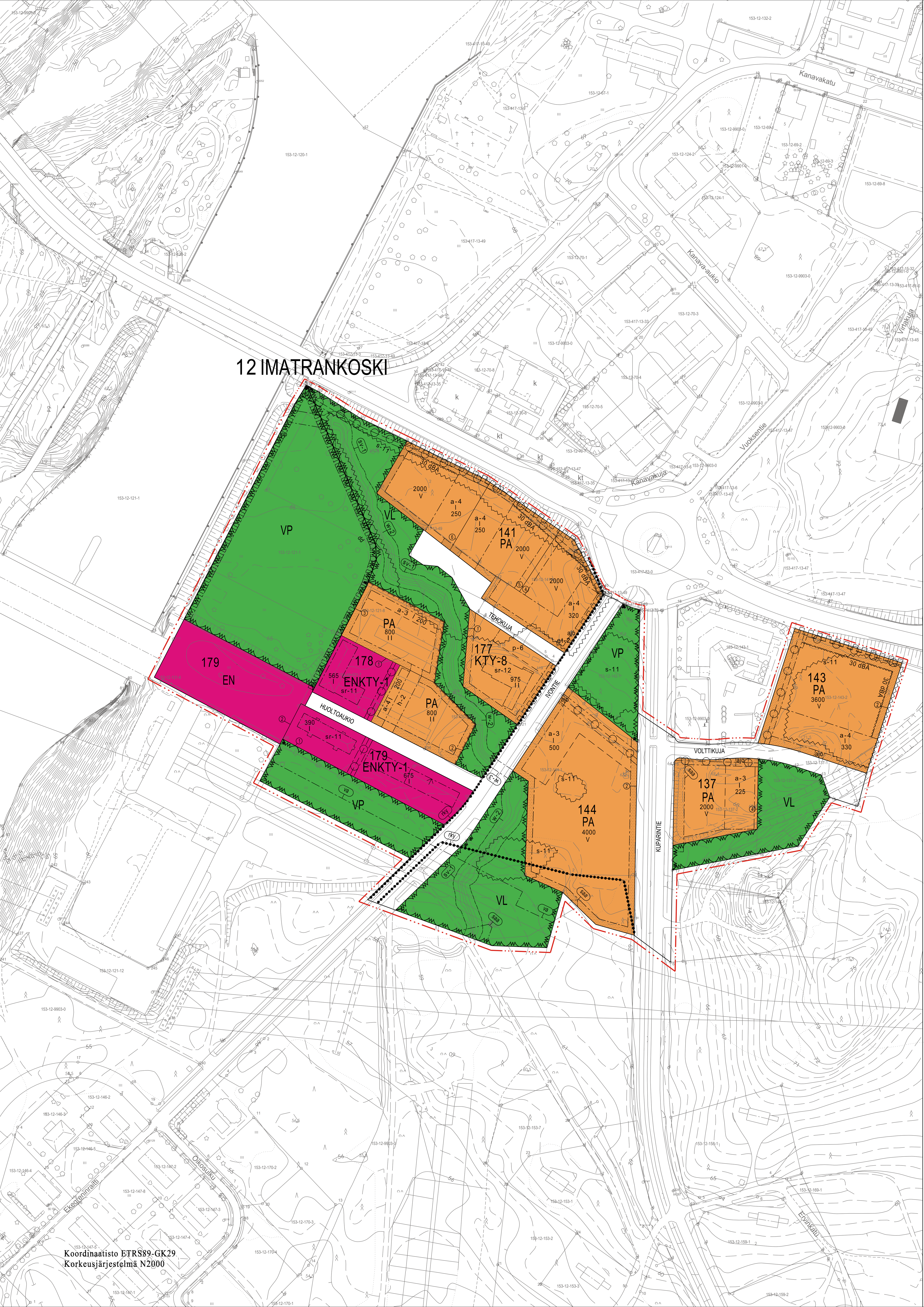
1134 IVONTIEN YMPÄRISTÖ, IMATRA ASEMAKAAVAMUUTOS - KAAVAEHDOTUS



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Merkintä	Selitys
PA	Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue.
KTY-8	Liike- ja toimistorakennusten ja julkisten palveluiden korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Rakennuksiin saa sijoittaa ravintola-, näyttely- ja kokoontumistiloja tai muuta kulttuuri- ja majoitustoimintaa.
VP	Puisto.
VL	Lähivirkistysalue.
EN	Energiahuollon alue.
ENKTY-1	Energiahuollon, liike-, toimistorakennusten ja julkisten palveluiden korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Rakennuksiin saa sijoittaa ravintola-, näyttely- ja kokoontumistiloja tai muuta kulttuuritoimintaa.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen osa-alueen raja.
2	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
2	Tontin raja ja numero.
12	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
IMA	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
177	Korttelin numero.
TEHOKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
250	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
et-2	Muuntamoa varten varattu alueen osa.
a-3	Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa sijoittaa autokatoksia ja -talleja, teknisiä tiloja, varastotiloja ja jätekatoksia.
a-4	Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa sijoittaa autokatoksia ja -talleja, teknisiä tiloja, varastotiloja ja jätekatoksia.
	Puroa suojaava aita tai muu rajaava elementti.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
30 dBA	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
ajo	Ohjeellinen ajoyhteys.
h-2	Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle ja pelastustielle varattu alueen osa.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
p-6	Ohjeellinen pysäköimisalue.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
s-11	Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain nojalla rauhoitetun kasvilajin esiintymisalue. Mikäli rauhoitetun kasvilajin ja sen elinympäristön säilyttäminen ei ole mahdollista, tulee rauhoitetut kasvit siirtoistuttaa. Siirtoistutukseen on haettava lupa Lupa- ja valvontavirastolta. Siirtoistutus tulee olla tehty ennen rakennustöiden aloittamista.
rky	Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
sr-11	Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja ja värisävyjä. Merkittävistä muutostöistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
sr-12	Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja ja värisävyjä. Muutostöistä tulee suunnittelu- ja rakennuslupavaiheessa pyytää museoviranomaisen lausunto. Alkuperäisiä kiinteitä sisätilojen rakenteita ei saa muuttaa.
va	Vaara-alue.
sv-1	Taimenpuron suojavyöhyke. Suojavyöhykkeellä tulee säilyttää olemassa oleva kasvillisuus (poikkeuksena vieraslajit) ja maastonmuodot. Alueella ei sallita rakentamista eikä rakennelmia, puuston tai pensaiden poistamista, eikä hulevesien johtamista puroon eikä lumen aurausta puroon. Suojavyöhykkeen tarkoituksena on turvata taimenpuron ekologinen tila, vedenlaatu ja lajiston elinympäristöt. Alueella voidaan toteuttaa hoitotoimenpiteitä, jotka edistävät luonnon monimuotoisuutta ja vesistön suojelua.
saa	Puhdistettava/kunnostettava maa-alue.
w-2	Suodosvesipuro. Puroa varjostava kasvillisuus tulee säilyttää tai uudistaa vaiheittain alueelle tyypillisellä kasvillisuudella. Puroalueeseen vaikuttava rakentaminen ei saa vaarantaa uhanalaista taimenkantaa eikä heikentää veden laatua edes hetkellisesti. Puron lämpötilaan ei saa vaikuttaa ja puro tulee olla jatkuvasti vesitettynä rakentamistoimenpiteidenkin aikana.
w-3	Maanalainen suodosvesipuro. Korttelialueella puro voidaan toteuttaa avonaisena, jolloin puroa varjostava kasvillisuus tulee säilyttää tai uudistaa vaiheittain alueelle tyypillisellä kasvillisuudella ja puron pohja tulee kivetä taimenen elinympäristövaatimukset huomioiden. Mikään rakentaminen ei saa vaarantaa uhanalaista taimenkantaa eikä heikentää veden laatua edes hetkellisesti. Puron lämpötilaan ei saa vaikuttaa ja puro tulee olla jatkuvasti vesitettynä rakentamistoimenpiteidenkin aikana.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota muodostuvaan kaupunkikuvaan sekä rakennusten sopeutumiseen valtakunnallisesti merkittävään Imatrankosken rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY).
Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealaatuisia.

Julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja, vain yksittäiset rakennusteknisesti tarpeelliset elementtisaumat sallitaan, mikäli ne eivät sijoitu julkisivusommittelussa keskeisille paikoille.
Parvekkeiden tulee olla lasitettuja.
Teknisiä tiloja saa sijoittaa ullakon tasolle ja vesikatteen alle. Mikäli rakenteet ulottuvat osittain vesikatteen läpi, niiden hyväksyttävyys arvioidaan rakennusvalvonnan ja kaavoituksen toimesta lupakäsittelyn yhteydessä.
Korttelit 137, 141, 143 ja 144
Julkisivujen päämateriaalien tulee olla tummaa punatiiltä, vaaleaa julkisivulevyä, vaaleaa rappausta ja pieniä osia puupaneelia. Parvekkeiden tulee pääosin olla sisäänvedettyjä. Parvekkeiden kohtien seinäpintoihin voi käyttää myös julkisivulevyä.
Korttelin 141 Imatrankoskentien puoli tulee olla pääosin vaaleaa rappausta ja pihan puoli pääosin tummaa punatiiltä.
Korttelin 143 Imatrankoskentien puolen julkisivu tulee olla pääosin tummaa punatiiltä.
Suurin osa kattomuodoista tulee olla harja- tai pulpettikattoisia. Katemateriaalina konesaumattu pelti tai bitumikermi, sävy tumma harmaa tai musta.

Korttelit 178 ja 179 uudisrakentaminen
Julkisivujen tulee olla pääosin tummaa punatiiltä kuten korttelin vanhoissa suojelumerkityissä rakennuksissa. Pieniä osia julkisivuista voi olla rappausta, julkisivulevyä tai puupaneelia.
Kattomuodon tulee olla harja- tai aumakattoinen Katemateriaalina konesaumattu pelti tai bitumikermi, sävy tumma harmaa tai musta.

Alueen autokatosten tai autotallien julkisivujen umpiosien tulee olla puuverhoiltu tai tiiltä, sävyltään tumma punatiili.

Istutettavaksi merkityille alueille saa järjestää kulkuyhteyden sekä sijoittaa maanalaisia johtoja ja laitteita.

Rakentamatta jääville tontin osille, joita ei käytetä kulkuväylinä tai pysäköintialueina, suositellaan säilyttämään kauniita yksittäispuita, puuryhmiä sekä muodoltaan ja kasvultaan erikoisia puita. Säilytettävät puut suojataan tarvittavien toimenpitein rakentamisen aikana.

Kaava-alueella on todettu esiintyvän haitallisia vieraslajeja. Ennen rakentamiseen ryhtymistä tulee tehdä suunnitelma olemassa olevien vieraslajiesiintymien hävittämisestä ja uusien esiintymien syntymisen ennaltaehkäisemisestä.

Asuinrakentamisen tonteille tulee rakentaa leikki/oleskelualue.
Leikki/oleskelualue tulee suojata melulta siten, että päiväaikainen melutaso on korkeintaan 55 dbA.

Rakentaminen alueella ei saa vaarantaa suodosvesipuron taimenkantaa. Puron lämpötilaan ei saa vaikuttaa, eikä rakentamistoimenpiteet puron viereisissä kortteleissa saa heikentää puron veden laatua edes hetkellisesti. Puro tulee olla jatkuvasti vesitettynä rakentamistoimenpiteidenkin aikana.

Autokatoksen ja muiden rakennelmien sijoitus vain niille varatuille alueille.

Hulevesien käsittelysuunnitelma tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.
Hulevesien viivytysvaatimus on 1 m3/100 m2 läpäisemätöntä pintaa kohti.

Taimenpuroa ja sen välitöntä lähiympäristöä on suojeltava siten, ettei siihen johdeta hulevesiä suoraan eikä alueelle varastoida tai aurata lumia talviaikaan. Lumien varastointi ja hulevesien käsittely on toteutettava siten, että puroon ei pääse haitallisia aineita, kiintoainetta tai suolapitoista vettä. Rakentamisessa ja kunnossapidossa on noudatettava varovaisuusperiaatetta ja otettava huomioon puron ekologinen arvo.

Asemakaava-alueella radan läheisyydessä saattaa esiintyä sellaista rautatieliikenteestä aiheutuvaa tärinää, joka voi heikentää asumisviihtyvyyttä. Mahdollinen tärinä tulee ottaa huomioon rakennusten ja rakenteiden suunnittelussa.

Rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden tulee olla riittävä ympäristömelua vastaan, niin ettei sisämelutaso ylitä eri käyttötarkoituksen mukaisia melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päivä- ja yö-ohjearvoja.

Suunniteltaessa korttelin 143 tontin 2 asuinrakentamista noin 50-100 metrin etäisyydelle radasta on viimeistään rakennuslupavaiheessa tehtävä tärinämittauksia. Mittausten perusteella rakennusten välipohjat ja muut rakenteet on suunniteltava ja toteutettava siten, että niiden värähtely ei ylitä kulloinkin voimassa olevien ohjeiden ja suositusten mukaisia raja-arvoja.

Tämän asemakaavan alueella sitovan tonttijaon piiriin kuuluu kortteli 143 (tonttijako ei muutu).
Kortteleiden 137, 141, 144, 177, 178 ja 179 tonttijako on sitova, erillinen.

Kaavamuutosalue sijaitsee kohonneen radontason alueella. Radonriskit tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

Kiinteistöjen 153-417-13-49, 153-12-121-1, 153-12-121-8, 153-12-121-9 ja 153-12-144-1 alueella on haitta-ainetutkimuksissa havaittu niukasti kynnysarvot ylittäviä maa-aineksia.
Rakentaminen näillä alueilla saadaan aloittaa vasta sen jälkeen, kun pilaantuneet maa-ainekset on selvitetty ja kunnostettu ympäristöviranomaisen ohjeistuksen mukaisesti. Rakentamisen yhteydessä tulee huolehtia, ettei mahdollinen pilaantuneisuus aiheuta haittaa terveydelle tai ympäristölle.
Valtioneuvoston asetuksessa (VNa 214/2007) maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista asetetaan maaperässä todettaville haitta-ainepitoisuuksille kolme viitearvoa: kynnysarvo, alempi ohjearvo ja ylempi ohjearvo. Maaperän katsotaan olevan pilaantumatonta, kun sen haitta-ainepitoisuudet alittavat kynnysarvon. Kun yhden tai useamman haitta-aineen kynnysarvo tai alueen luontainen taustapitoisuus (mikäli se on kynnysarvoa suurempi) ylittyy, on maaperän pilaantuneisuus ja kunnostustarve arvioitava.

Polkupyöräpaikkoja on varattava:
1 pp / 40 k-m2, asuminen
1 pp / 90 k-m2 palveluasuminen
Kaavamuutosalueen asuntojen pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijoittaa lukittavaan sisätilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa.

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:
Asuinrakentaminen 1 ap / 90 rakennusoikeudellinen kerrosala, kuitenkin vähintään 1 ap/asunto ja vaatimuksen lisäksi vähintään 1 LE-autopaikka.
Palveluasuminen 1 ap/150 k-m2
Liike- ja toimistotilat: 1 ap/80 k-m2
Majoitus- ja ravintolatilat: 1 ap/80 k-m2
1 vierasautopaikka / 1000 k-m2

LE-pysäköintipaikka on sijoitettava mahdollisimman lähelle rakennuksen pääsisäänkäyntiä.

MUUTOS . MUUTOS .
MUUTOS . MUUTOS .
MUUTOS . MUUTOS .

PÄIVÄYS 16.6.2026

ASEMAKAAVAN MUUTOS, JONKA KOHTEENA ON

IVONTIEN YMPÄRISTÖ

12 IMATRANKOSKI

Asemakaavan muutos koskee:
Kortteleita 137, 141, 142, 144, osa kortteleita 121 ja 143
sekä puisto-, lähivirkistys- ja katualueita

Asemakaavamuutoksella muodostuu korttelit 177, 178 ja 179

TONTTIJAKO
Korttelissa 143 sitova tonttijako ei muutu
Kortteleiden 137, 141, 144, 177, 178 ja 179 tonttijako on sitova, erillinen.

POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ AKL:N §54a VAATIMUKSET.

Sini Ojalainen, kaupungingeodeetti
HYVÄKSYNYT

HYVÄKSYMINEN:
ELINKEINO- JA KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA
-

VOIMAAN TULO

IMATRA
Elinkeino ja maankäyttö
Kaavoitus

Erik Forstén, maankäyttöpäällikkö
HYVÄKSYNYT
Sami Tynkkynen, kaavoitusarkkitehti
LAATINUT
Marjo Tauriainen, kaavasuunnittelija
PIIRTÄNYT

MITTAKAAVA
1:1000

ASEMAKAAVA N:O
1134